

TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE FALLIMENTI E PROCEDURE CONCORSUALI

R.G. n. 50/2001

G. D.: dott.
Curatore:

RELAZIONE DI STIMA

Il Consulente Tecnico Di Ufficio
Ing. Generoso De Lisio

TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE FALLIMENTI E PROCEDURE CONCORSUALI

G. D.: dott. [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

INDICE

1	CONFERIMENTO DELL'INCARICO PERITALE.....	3
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	3
2.1	OPERAZIONI PERITALI	3
2.2	DOCUMENTAZIONE ESAMINATA ED ACQUISITA DAL C.T.U.	5
3	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI – RILIEVO FOTOGRAFICO	6
3.1	RILIEVO FOTOGRAFICO	7
4	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	14
4.1	TITOLARITÀ	14
5	DESTINAZIONE URBANISTICA ED AUTORIZZAZIONI.....	16
6	STATO DI POSSESSO.....	17
7	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8	ALTRE INFORMAZIONI	18
9	VALUTAZIONE DEI BENI	19
10	CONCLUSIONI	23

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1 Conferimento dell'incarico peritale

Il sottoscritto ing. Generoso De Lisio, nato ad Avellino il 12.01.1968 ed ivi residente [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1482 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n.1387, con studio in Avellino alla via Roma – 22, veniva nominato dal Curatore [REDACTED], dopo autorizzazione dell'Ill.mo G.D. dott. [REDACTED], stimatore dei beni ricadenti nel territorio comunale di Serino (AV), individuati in NCT al fg. 2, p.lle nn. 140 – 141 – 142 – 307 e caduti nell'attivo del fallimento [REDACTED] n. R.G. 50/2001 (all. 1).

Dopo aver proceduto al recupero della documentazione, ai sopralluoghi, ai rilievi fotografici, agli accertamenti ed alle valutazioni del caso è stato redatto il seguente elaborato peritale.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza e documentazione esaminata

2.1 *Operazioni peritali*

In ottemperanza al mandato conferitogli, il sottoscritto, con pec del 14/03/2024 inviata all'indirizzo: fallimentare.tribunale.avellino@giustiziacert.it, chiedeva di essere abilitato

all'accesso al fascicolo telematico della procedura fallimentare in essere, non ricevendo riscontro, contattava il Curatore per recuperare notizie e documentazione utili allo svolgimento dell'incarico.

Constatato il sequestro parziale dei beni oggetto di stima per sversamento illecito di rifiuti e discarica abusiva del 18/02/2003, ad opera dei Carabinieri della Stazione di Serino (all. 2), grosse difficoltà sono state incontrate nella ricerca di informazioni e documentazione relative al procedimento penale successivo al summenzionato sequestro presso gli Uffici competenti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il controllo della documentazione catastale, accedendo alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il controllo della documentazione ipotecaria, accedendo alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Lo scrivente C.T.U. ha fatto, inoltre, richiesta, all'Ufficio Tecnico del Comune di Serino, di certificato di destinazione urbanistica per i terreni oggetto di stima, nonché di copia della documentazione urbanistica dei manufatti ivi insistenti.

In data 06/11/2024, il sottoscritto ed il Curatore ██████████ si sono recati in Serino alla località "bosco delle monache", presso i terreni oggetto di stima, per eseguire un sopralluogo al fine di constatare lo stato di fatto dei beni. Purtroppo, giunti sul luogo, la presenza di una fitta vegetazione spontanea, rovi e spini, non ha reso possibile l'accesso ai terreni; per quanto possibile è stata effettuata una sommaria ricognizione esterna (all. 3). In tale circostanza il Curatore ha autorizzato lo scrivente stimatore ad effettuare successivi accessi in autonomia.

Il sottoscritto C.T.U. si è portato altre due volte sui luoghi al fine di potervi accedere per effettuare una ricognizione generale e costatarne lo stato di consistenza.

E' stata recuperata, inoltre, presso gli Uffici della Procura del competente Tribunale, copia della sentenza di primo grado del procedimento penale conseguente al sequestro del 18/02/2003, nonché copia della nota del 05/08/2013, dove è espressamente menzionata la revoca da parte della Corte di Appello di Napoli-Sez. Penale della confisca dei beni di cui alla sentenza di primo grado (all. 4).

2.2 Documentazione esaminata ed acquisita dal C.T.U.

Per adempiere al mandato peritale conferitogli, il sottoscritto C.T.U. ha estratto copia e, successivamente, esaminato la seguente documentazione:

- verbale di sequestro del 18/02/2003 dei Carabinieri della Stazione di Serino (all. 2);
- sentenza n. 501/08 Reg.Sent. del Tribunale di Avellino e nota di trascrizione del 05/08/2013 (all. 4);
- scrittura privata tra FALLIMENTO ██████████ ... e ██████████ ██████. (all. 5);
- ispezione ipotecaria nota di trascrizione n. R. gen. ████████, n. R. part. ████████ del 03/12/2002 della sentenza dichiarativa di fallimento del 30/10/2001 (all. 6);
- visura catastale storica degli immobili (all. 7);
- estratto di mappa degli immobili (all. 8);
- ispezione ipotecaria nota di trascrizione n. R. gen. ████████, n. R. part. ████████ del 14/09/2010 del rinnovo ipoteca (all. 9);
- ispezioni ipotecarie nominative (all. 10);
- certificato di destinazione urbanistica (all. 11);
- documentazione SCIA del 25/06/2021 (all. 12);
- documentazione SCIA del 31/08/2021 (all. 13);

- atti di compravendita (all. 14)

3 Individuazione e descrizione dei beni – rilievo fotografico

I beni oggetto di stima si sostanziano in un appezzamento di terreno ubicato nel territorio del Comune di Serino alla località denominata Bosco delle monache, il tutto individuato al catasto terreni al foglio 2 particelle nn. 140 – 141 – 142 e 307. Le particelle sono tutte confinanti tra di loro in modo tale da costituire un unico fondo, di forma poligonale, che si estende per una superficie nominale complessiva di mq. 10.573 in zona periferica prettamente agricola, così come le zone limitrofe che sono provviste dei minimi servizi di urbanizzazione primaria;

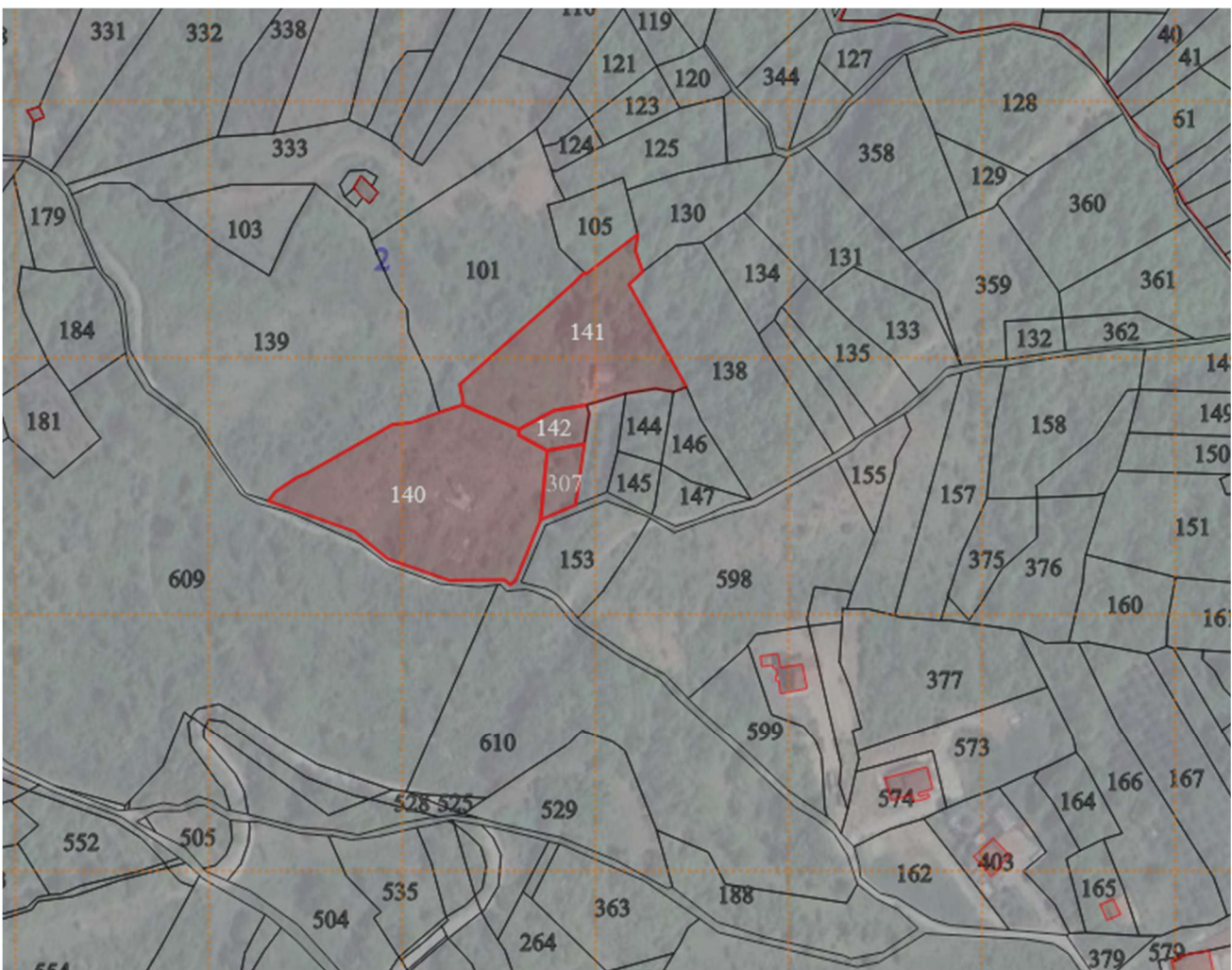
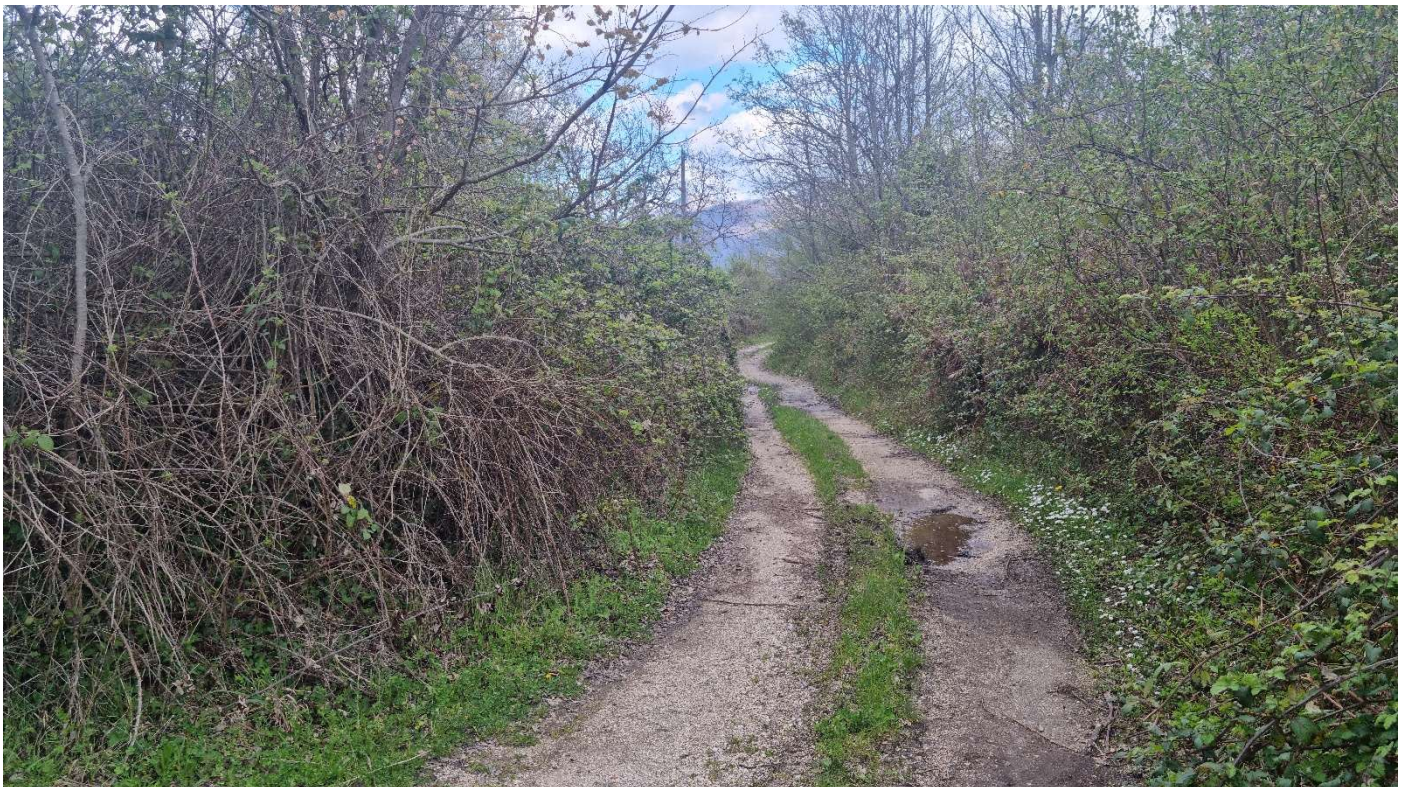


Fig. 1 vista aerofotogrammetrica su base catastale

Orograficamente, il fondo si presenta in parte sub-pianeggiante con terrazzamenti (part.IIa 140), mentre la parte rimanente ha un andamento declive verso il nord; ad esso si può accedere direttamente con mezzi meccanici dalla strada comunale “Carmine Molinari” (part.IIa 140) e dalla strada comunale “Tierzi” (part.IIa 307).

I terreni confinano, partendo da nord ed in senso antiorario con: part.IIe 105, 101, 139, strada comunale “Carmine Molinari”, strada comunale “Tierzi”, part.IIe 143, 138, 130; gli stessi si presentano in completo stato di abbandono e ricoperti per la maggior parte da una folta vegetazione spontanea. All’interno è stata riscontrata la presenza di una stazione radio di telefonia mobile in un’area recintata (part.IIa 140) ed un capanno rettangolare dalle dimensioni in pianta di circa 9m. x 8m. (part.IIa 141).

3.1 Rilievo fotografico



Ril. Fot. 1 vista da strada Carmine Molinari



Ril. Fot. 2 vista da strada Carmine Molinari



Ril. Fot. 3 vista da part.IIa 140 su strada Carmine Molinari



Ril. Fot. 4 stazione radio



Ril. Fot. 5 accesso stazione radio da strada Carmine Molinari



Ril. Fot. 6 vista via Tierzi



Ril. Fot. 7 vista part. lle 142 – 141



Ril. Fot. 8 vista part.IIa 142 - 307



Ril. Fot. 9 capanno



Ril. Fot. 10 vista part. lle 140 – 141



Ril. Fot. 11 vista part. lle 140 – 307



Ril. Fot. 12 vista part. lle 140 - 142



Ril. Fot. 13 vista part. lla 307

- atto di compravendita del notaio [REDACTED] con sede [REDACTED] del 22 e 26/04/1991, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Avellino il 16/05/1991 – Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]; (all. 14)

part.IIa 142 - atto di compravendita del notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] del 26/01/1989, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Avellino il 17/02/1989 – Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]; (all. 14)

- atto di compravendita del notaio [REDACTED] con sede [REDACTED] del 22 e 26/04/1991, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Avellino il 16/05/1991 – Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]; (all. 14)

part.IIa 141 - atto di compravendita del notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] del 20/04/1988, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Avellino il 18/05/1988 – Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]; (all. 14)

- atto di compravendita del notaio [REDACTED] con sede [REDACTED] del 22 e 26/04/1991, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Avellino il 17/02/1989 – Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]; (all. 14)

part.IIa 140 - atto di compravendita del notaio [REDACTED] con sede [REDACTED] del 20/04/1988, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Avellino il 18/05/1988 – Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]; (all. 14)

- atto di compravendita del notaio [REDACTED] con sede [REDACTED] del 22 e 26/04/1991, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Avellino il 16/05/1991 – Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]; (all. 14)

Per il bene individuato alla part.IIa 140, il sottoscritto estimatore evidenzia che questo è stato oggetto di compravendita successivamente al 03/12/2002, data di trascrizione

del fallimento, per atto del notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED]
del 26/02/2003, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Avellino il 26/03/2003 – Reg.
Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED].

5 Destinazione urbanistica ed autorizzazioni

Come da certificato di destinazione urbanistica del 25/10/2024 rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Serino (all. 11), secondo gli strumenti urbanistici vigenti e adottati, i beni ricadono per tutta la loro estensione di mq. 10.573 in zona E2 (agricola di Tutela Ambientale) e sono assoggettati ai seguenti vincoli:

- *VI : Vincolo Idrogeologico*
- *C1: Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi*

Per i dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato.

Per quanto riguarda i manufatti presenti all'interno del fondo, dall'esame della documentazione reperita presso l'U.T.C. del comune di Serino, lo scrivente CTU ha riscontrato che per la realizzazione della stazione radio mobile e le relative opere accessorie, ricadenti all'interno della part.Ila 140, è stata rilasciata in data 31/10/2002 autorizzazione edilizia gratuita Prot. n. 7979/2002 - Reg. Cron. N. 7322. Successivamente sono state presentate in data 25/06/2021 e 31/08/2021 Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) per l'adeguamento tecnologico dell'impianto (all. 12 e all. 13). Nessuna

autorizzazione o richiesta, invece, risulta essere agli atti dell' U.T.C. per la realizzazione del capanno.

6 Stato di possesso

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che gli immobili oggetto di stima, identificati al catasto Terreni del Comune di Serino fg. 2 con part.lla 140, 141, 142 e 307, risultano liberi e non occupati da terzi, a parte la porzione della particella 140 su cui insiste la stazione radio base e le relative opere accessorie per complessivi 160 mq. circa. Tale porzione dell'immobile è stata concessa in locazione alla società [REDACTED] con scrittura privata del 2014 tra la Curatela del Fallimento e la società precedentemente indicata (all. 5).

7 Vincoli ed oneri giuridici

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili, oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Serino, non hanno rilevato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sugli immobili oggetto di stima; per cui si può determinare che:

- non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;
- non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;

- non risultano atti di asservimento urbanistico;
- non risultano altre limitazioni di uso;
- risultano a carico degli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:
 1. ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/1990 - [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
[REDACTED]
 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/1997 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIB. Repertorio [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in AVELLINO(AV), SERINO(AV)
Nota disponibile in formato immagine
 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2002 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED]
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in AVELLINO(AV), SERINO(AV)
Nota disponibile in formato elettronico
 4. ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/2010 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED]
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in SERINO(AV)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
[REDACTED]

8 Altre informazioni

Dalla documentazione agli atti ed esaminata dallo scrivente CTU è emerso che:

- con verbale del 18/02/2003 dei Carabinieri della Stazione di Serino (all.2) venivano sequestrate *“in conseguenza della commissione del reato di discarica abusiva”* area di 3500 mq circa facente parte della particella 140 e area di 1500 mq circa facente parte della particella 141;

- con ordinanza n.1981 del 20/02/2003 il Comune di Serino intimava al sig. [REDACTED], entro il termine di 90 gg. dalla notifica, di rimuovere il materiale abusivamente depositato ed il ripristino dello stato dei luoghi;
- con sentenza n.501/08 del Tribunale di Avellino (all. 4) venivano confiscate le aree sequestrate;
- il 25/06/2009 la Corte di Appello competente per territorio revocava il provvedimento di confisca di cui alla sentenza di primo grado (all. 4);
- con scrittura privata del 2014 (all. 5) la Curatela del Fallimento subentrava nel contratto di locazione stipulato tra i falliti e [REDACTED], avente ad oggetto porzione della particella 140. Il contratto definisce che *“il canone è concordato e stabilito in € 946,84 mensili... sarà corrisposto con rate semestrali pari a € 5681,02 ...”*

9 Valutazione dei beni

Per la determinazione del valore commerciale dei beni caduti nell'attivo fallimentare è stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. Il criterio “sintetico comparativo”, basandosi sul valore del mercato immobiliare della zona, porta alla formazione del più probabile valore di mercato a cui potrà essere compravenduto il bene. Premesso che ogni immobile ha delle caratteristiche proprie che lo differenziano da qualunque altro, per effettuare una comparazione dei prezzi esistenti di mercato, si assumono come termine di paragone tutti


quegli immobili assimilabili al bene in esame per ubicazione, consistenza e caratteristiche simili. Il più probabile valore di mercato sarà dato dal prodotto della superficie commerciale **Sc** per il valore unitario medio di riferimento **Vm** per i coefficienti correttivi **Ki** con i quali si caratterizzano i comodi negativi e quelli positivi che rispettivamente riducono e apprezzano il valore del bene. In formula:

$$V = (Sc) \times (Vm) \times (Ki)$$

Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Nella fattispecie non è stato riscontrato detto mercato, pur tuttavia è stato possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica, per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima. Il valore dei beni immobili dipende infatti in larga misura dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci: i primi concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame.

Da analisi e confronto delle informazioni reperite presso operatori economici del settore immobiliare, tecnici e notai che operano nella zona, è emerso che, per terreni ricadenti sul territorio del Comune di Serino in zona E2 (agricola di tutela ambientale) i valori oscillano tra 4,5 €/mq e 9 €/mq.

Al solo fine informativo si riportano i *Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla legge 26705/1965 n. 590* riguardanti i terreni agricoli ricadenti nella Provincia di Avellino Zona n° 2



Regione Campania
 Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali
 U. O. D. 5007.22-Strategia Agricola per le Aree a Bassa Densità Abitativa di Avellino

ZONA n°2 – Comprende i Comuni di Montoro, San Michele di Serino, Santa Lucia di Serino, Santo Stefano del Sole, Serino e Solofra.

Tipo di coltura	Valori fondiari medi unitari €/Ha	
a) Parte Pianeggiante		
Seminativo	€/Ha	16.448,76
Seminativo arborato	"	19.832,39
Seminativo Irriguo	"	34.465,56
Seminativo Arborato Irriguo	"	38.773,75
Vigneto	"	27.299,58
Vigneto (*)	"	33.985,19
Noccioleto	"	31.756,85
b) Parte Collinare		
Seminativo	€/Ha	13.795,73
Seminativo arborato	"	16.448,76
Seminativo Irriguo	"	28.003,27
Seminativo arborato Irriguo	"	26.541,79
Oliveto	"	17.828,29
Vigneto	"	26.742,44
Vigneto (*)	"	35.656,69
Noccioleto	"	27.856,71
Castagneto da frutto in eff. Produttiva	"	18.337,67
Bosco	"	4.770,86
Pascolo	"	3.045,23
Incolto produttivo	"	2.436,18

(*) Solo per i Comuni di San Michele di Serino, Santa Lucia di Serino e Santo Stefano del Sole.

Considerato tutto quanto evidenziato in precedenza, i beni da stimare hanno caratteristiche certamente inferiori alla media, per cui il sottoscritto ha ritenuto congruo assumere come **valore unitario di mercato (Vm x Ki) 3 €/mq**

Per cui

Catasto	Foglio	Particella	Sup catastale nominale mq.	Valore unitario €/mq	Valore €
T	2	140	5.876	3,00 €	17.628,00 €
T	2	141	3885	3,00 €	11.655,00 €
T	2	142	392	3,00 €	1.176,00 €
T	2	307	420	3,00 €	1.260,00 €
				totale	31.719,00 €

Per la particella 140, tuttavia, considerata la singolarità del contratto di locazione stipulato, lo scrivente non ha ritenuto corretto utilizzare il procedimento sintetico comparativo, per questa è stata adottato un criterio di stima analitica per capitalizzazione dei redditi nel caso di rendita con annualità costante posticipata e limitata a n anni

$$V = R \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Considerando la rendita annuale da contratto $R = 11.362$ €, $i = 6\%$ e $n = 9$ anni, pari alla durata del contratto, si ha:

$$V = 11.360 \frac{1 - (1 + 0,06)^{-9}}{0,06} = 77.280,83€$$

La tabella precedente viene così rielaborata

Catasto	Foglio	Particella	Sup catastale nominale mq.	Valore unitario €/mq	Valore €
T	2	140	5.876		77.280,83 €
T	2	141	3885	3,00 €	11.655,00 €
T	2	142	392	3,00 €	1.176,00 €
T	2	307	420	3,00 €	1.260,00 €
				totale	91.371,83 €

Per tutto quanto sopra esposto, è possibile stabilire che il valore complessivo dei terreni come innanzi descritti ed individuati è in c.t. di € 91.000.

10 Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Generoso De Lisio, espletati tutti gli accertamenti e le indagini del caso, ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni stimati, nello stato in cui si trovano, è pari a quello che si desume dai valori innanzi determinati per un totale complessivo di € **91.000 (novantunomila/00)**.

La presente relazione si compone di 24 (ventiquattro) pagine dattiloscritte e di 14 (quattordici) allegati in plico a parte.

Ritenuto di aver così espletato il mandato ricevuto dall'On.le Giudice, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino, maggio 2025

ALLEGATI

- All. 1. Conferimento incarico;*
- All. 2. verbale di sequestro del 18/02/2003 dei Carabinieri della Stazione di Serino;*
- All. 3. verbale di sopralluogo del 06/11/2024;*

- All. 4. sentenza n. 501/08 Reg.Sent. del Tribunale di Avellino e nota di trascrizione del 05/08/2013;
- All. 5. scrittura privata tra [REDACTED] ... e [REDACTED] [REDACTED].;
- All. 6. ispezione ipotecaria nota di trascrizione n. R. [REDACTED] del 03/12/2002 della sentenza dichiarativa di fallimento del 30/10/2001;
- All. 7. visura catastale storica degli immobili;
- All. 8. estratto di mappa degli immobili;;
- All. 9. ispezione ipotecaria nota di trascrizione n. R. [REDACTED] del 14/09/2010 del rinnovo ipoteca;
- All. 10. ispezioni ipotecarie nominative;
- All. 11. certificato di destinazione urbanistica;
- All. 12. documentazione SCIA del 25/06/2021;
- All. 13. documentazione SCIA del 31/08/2021;
- All. 14. atti di compravendita.

Il Consulente Tecnico di Ufficio
ing. Generoso De Lisio